

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Oddgeir Myklebust

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
14/47	Planutvalget - Ørland kommune	11.12.2014
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Områdeplan Brekstad sentrum - 2. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Katalog - Høringsinnspill Områdeplan Brekstad
- 2 Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill
- 3 Planbeskrivelse - endret
- 4 PlanId 1621201306 Plankart til 2. gangs behandling
- 5 Planbestemmelser - endret
- 6 Illustrasjonsplan rev. 25.11.14 Trinn 2

Viktige vedlegg som ikke følger saken:

- 10 bud for utvikling av Brekstad
- Evalueringsrapport for mulighetsstudie parallelloppdrag Brekstad
- Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 vedtatt 13. nov 2014.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget vedtok 22.10.2014 å legge områdeplan for Brekstad ut på høring. Høringsfristen ble satt til 21. november.

Ørland kommune har gjennom kommuneplanen satt seg mål om 35 % befolkningsvekst, og det er vedtatt 5 hovedstrategier for å lykkes med å nå dette målet. Strategiene er forankret i utgangspunktet for områdeplan Brekstad og områdeplanen er dermed et viktig utgangspunkt for å lykkes med befolkningsmålet.

- *Bolyst for en økende befolkning:* områdeplanen legger opp til 900 nye boliger som tilsvarer befolkningsvekstmålet på 35 %. Grunnleggende for hele den strategiske utviklingen har vært å skape en attraktiv kystby der folk ønsker å bosette seg.
- *Kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing:* Planen legger opp til næringsutvikling gjennom at store areal er avsatt til sentrumsformål der næring- og forretningsdrift tillates. I Yrjarsgate er det krav om næring i første etasje. Det legges også opp til nytt næringsareal, utvidet med rundt 100 daa i Brekstadbukta. Satsing på befolkningsvekst i sentrum er i seg selv også en næringsstrategi, da en økende befolkning generer næringsutvikling.
- *Folkehelse:* områdeplanen legger opp til gang- og sykkelstrategi der det er kort avstand mellom viktige funksjoner i befolkningens hverdagsliv. Det satses på attraktive utemiljø med lekeplasser, park, friluftsområde og allmenninger.
- *Miljøbevissthet og klimatilpassing:* hele områdeplanen er resultat av satsing på en bærekraftig utvikling. Miljøvennlig transport, krav til energiøkonomiske bygg med tre som hovedmaterie, satsing på grønndrag mv, Værbeskyttelse (værvev), voll som del av

nærmiljøanlegg (gang- og sykkelsti i Brekstadfjæra) og kotehøyde første etasje viser klimatilpassing.

- *Utvikle de kommunale tjenestene:* Nærhet til gode kommunale tjenester er vurdert som viktig, og det planlegges for kommunale tjenester som barnehage og skole i kort avstand til der folk vil bo.

Rådmannens planforslag til 1. gangs behandling ble utarbeidet på bakgrunn av føringene som ligger i de 10 budene for bygging av kystbyen Brekstad. De 10 budene har nå blitt til en plan. I tillegg er det gitt føring gjennom vedtak i Planutvalget i mars 2014 om grense for utfylling i Brekstadbukta og mulige lokaliseringer for ny barneskole.

Innen fristen kom det inn til sammen 26 høringsinnspill. Det vises til vedlegg for nærmere informasjon rundt de enkelte høringsinnspillene.

Det er utarbeidet en samlet oversikt med rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til områdeplanen (se vedlegg).

Innsigelser og vilkår

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune har kommet med innsigelser til planforslaget.

Rent konkret er det knyttet innsigelser til:

- N1 og N2 i Brekstadbukta – krav om reduksjon av utfylling
- B4 i havnebassenget – krav om rekkefølgebestemmelse
- Begrensning på antall avkjørsler fra B4 og S6 inntil fergen er flyttet
- Fylkesveg 710 må vises helt fram til nytt fergeleie.

Innsigelsene går fram av vedlagte høringsuttalelser og vedlegg med rådmannens oppsummering og vurdering.

Om planmaterialet

Det er utarbeidet nye vedlegg som resultat av høringen. Disse er:

- Plankart – endret
- Planbestemmelser - endret
- Planbeskrivelse - endret
- Høringsinnspill – samlet katalog
- Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill til områdeplanen

På bakgrunn av høringsinnspill er det gjort endringer både i planbestemmelsene og i planbeskrivelsen. Vesentlige endringer er vist med gult. I tillegg er det gjort redigeringsmessige endringer.

Noe av planmaterialet som ikke har juridisk virkning, som kvalitetsbeskrivelse og miljømatrikse, vil bearbeides fremover for å bli bedre og mer lesbart.

Administrasjonens vurdering

Områdeplan for Brekstad er et viktig grep for å lykkes med Ørland kommunes ønskede befolkningsvekst. Å planlegge for framtida gjennom å ta nye utviklingsgrep skal og bør vekke debatt og slike planer står seg på at ulike interesser brynes. Rådmannen har for å gi informasjon om planarbeidet og for å skape dialog om utviklingen gjennomført en rekke folkemøter, dialogmøter, en-til-en møter med grunneiere i Brekstad i tillegg til utstillinger. Deler av områdeplanen for Brekstad har skapt debatt, og rådmannen har mottatt 26 innspill i den offentlige høringen.

Innsigelser rådmannen anbefaler tas til følge:

Fylkeskommunen:

- Det tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer god gang- og sykkeløsning på østsiden av Havnegata. Dette for å sikre god adkomst til B4.

- Det kreves at detaljplanlegging skal skje i samråd med Statens vegvesen. Dette for å begrense antall avkjørsler fra B4 og S6.
- Fylkesveg 710 vises helt fram til det nye fergeleiet.

Innsigelser rådmannen anbefaler ikke tas til følge:

Fylkesmannen: Innsigelse til N1 og N2 i Brekstadbukta tas ikke til følge. Rådmannen forholder seg til avgrensning vedtatt av Planutvalget i mars 2014. Rådmannen anbefaler derfor at man ber om mekling om denne innsigelsen. N1 og N2 bør unntas fra rettsvirkning inntil avgjørelse foreligger.

Faglige råd

I tillegg til innsigelser har regionale myndigheter gitt faglige råd. Rådmannens vurdering av disse framgår av vedlegg til 2. gangs behandling.

Vesentlige endringer i planen

På bakgrunn av innspill som har kommet gjennom høringsrunden og egne vurderinger, foreslås følgende vesentlige endringer i planen:

Avgrensning i Brekstadbukta justeres på noen områder: Det foreslås mindre justeringer slik at allerede utfylte områder ikke må fjernes. Altså en tilpasning til dagens fyllingskant. Det vil gi en mer forståelig avgrensning. Mer vesentlige endringer av avgrensningen blir et politisk spørsmål.

Allmenning o_ A2 justeres og flyttes inn på kommunal grunn: Dette på bakgrunn av innspill fra T-senteret eiendom. Rådmannen ser at det er grunnlag for å endre på planen og foreslår å flytte foreslått gang- og sykkelveg (allmenning) inn på kommunens eiendom (Meieritomta). Det vil påvirke siktlinjen, men vil fortsatt gi en god løsning med tanke på allmenning.

Park o_ P2 tas ut og innlemmes i allmenning o_ A2. Rådmannen ser ikke behov for park på denne siden av veien, men mener at det er viktig å innlemme arealet i allmenningen blant annet av hensyn til siktlinje.

Gang- og sykkelveg på B1 og B2 tas ut: Dette på bakgrunn av innspill fra Sagatuns beboere. Det er ikke behov for denne gang- og sykkelvegen nå som det ikke planlegges for skole på Brekstad gård.

B1 og B2 legges inn som kombinert formål bolig/parkering: Dette på bakgrunn av innspill som går på behovet for god pendlerparkering. Det er påpekt at foreslått p-hus er for lite. Med foreslått grep åpnes det for at dimensjoneringen av parkeringsanlegget skal skje ved utarbeidelse av detaljplan. Her forutsettes det at det lages et godt tilbud med tanke på parkering for pendlere.

Fv 710 føres helt fram til ny fergekai: Dette på bakgrunn av innspill fra fylkeskommunen. Det medfører at oppstillingsplassen legges ut som kombinert formål vei/biloppstilling/parkering.

Plankart og bestemmelser endres i tråd med dette.

Noen sentrale tema som tas opp i høringsinnspillene

Noen tema går igjen i høringsinnspillene. Rådmannen ønsker å knytte noen kommentarer til disse.

Brekstadbukta: Det har vært et betydelig engasjement rundt Brekstadbukta i prosessen. Det har kommet mange innspill som går på utfyllingsgraden. Næringslivet mfl. foreslår mer utfylling mens naturverninteressene sier stopp. Det har også blitt reist en innsigelse fra Fylkesmannen som miljøvernmyndighet som Ørland kommune må forholde seg til. For Fylkesmannens argumentasjon vises det til vedlegg. Det påpekes at Brekstadfjæra er et viktig fugleområde med både nasjonal og internasjonal verdi. Rådmannen mener at den avgrensningen som ligger i planforslaget med justeringer, er et kompromiss mellom næringsinteresser og naturverninteresser.

Rådmannen har ikke noe grunnlag for å foreslå vesentlige endringer av foreslått avgrensning i Brekstadbukta. Den er forankret i vedtak i Planutvalget. Vesentlige endringer av avgrensningen blir derfor et politisk spørsmål. Rådmannen vil imidlertid foreslå mindre justeringer slik at allerede utfylte

områder ikke må graves ut. Det vil gi en mer forståelig avgrensning og imøtekommer noen av bekymringene som er reist.

Skole på Meieritomta: Gjennom ulike innspill er det uttrykt en klar motstand mot dette. Rådmannen mener at mange av de utfordringene som trekkes fram, er mulig å løse slik at man kan få en god skole på Meieritomta. Blant annet når det gjelder trafiksikkerhet. Vi er imidlertid inne i en prosess hvor det vurderes flere alternative lokaliseringer. I denne prosessen bør det vurderes hvilken lokalisering som gir den beste skolen med tanke på å få til et godt undervisnings- og læringsmiljø. Det bør også vurderes en lokalisering som bidrar til å nå kommunens overordnede mål for befolkningsvekst, og ønsket bærekraftig og attraktiv byutvikling som fører til minst mulig transport. Det er et politisk spørsmål hvor skolen til slutt lokaliseres.

Fra rådmannens side har det vært vurdert å foreslå et kombinert formål undervisning/sentrumsformål på Meieritomta. Dette for å gi et alternativt arealbruksformål i tilfelle det ikke blir aktuelt med skole der. Aktuelt formål kan da være sentrumsformål. Det er likevel konkludert med at vi ikke foreslår å legge inn dette i denne omgang. Det ville mest sannsynlig ha utløst krav om ny offentlig høring av områdeplanen. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med tanke på fremdrift.

Parkering: I flere innspill er man bekymret for parkeringsløsningene på Brekstad. Rådmannen mener det i uoverskuelig fremtid vil være godt med p-plasser i Brekstad sentrum. Men det er klart at det legges opp til en ambisiøs parkeringspolitikk med en dreining mot bedre og mer effektiv arealutnyttelse. Det legges opp til parkering både under bakken og i fellesanlegg. Samtidig legges det opp til bedre forhold for gående og syklende.

For boligkomplekser legges det opp til parkering i kjeller eller i fellesanlegg. Det legges opp til en p-norm på 0,8 p-plasser/boenhet. Det gir muligheter for å bygge leiligheter uten p-plass, noe som bør påvirke prisen i positiv retning.

For næring i Yrjarsgate er det viktig å påpeke at det legges opp til fortsatt gateparkering. Dette er viktig for å stimulere til handel også i Yrjarsgate. Planen legger heller ikke begrensninger på dagens bruk av arealer som p-plass.

Parkeringsløsninger vil også være sentralt tema i detaljplanlegging av de enkelte områdene.

Byggehøyder: Flere innspill ønsker høyere bygg enn det planen åpner for. Rådmannen ser ikke noe grunnlag for å øke byggehøyden som er angitt i planbestemmelsene. Dette ut fra at det er valgt en tett-og-lav bystruktur med i hovedsak 3-4 etg., noen plasser 5 etg.. Foreslåtte byggehøyder er gjennomtenkt for blant annet å ta hensyn til eksisterende beboere i Brekstad. Hvis det er gode grunner for å øke antall etasjer i et konkret område, er det et forhold som det er naturlig å diskutere og argumentere for gjennom utarbeidelse av detaljplan

Riving av hus: Det blir hevdet at hus må rives som en følge av planen. Rådmannen vil understreke at dette ikke er tilfelle. Ingen bygg må rives. Det må heller ikke søkes om dispensasjon for å opprettholde eksisterende aktivitet.

Det er viktig å huske at dette er en plan for den fremtidige Kystbyen Brekstad. Det er ikke en plan som kun viser dagens situasjon. Der hvor det er lagt inn annen bruk enn dagens, gir dette muligheter for en fremtidig utvikling av eiendommen. Det kan bygges tettere og høyere. Dermed legges det inn både bygg og siktlinjer som ligger over dagens bebyggelse. Men det legges ikke bånd på dagens bruk.

Det er den enkelte grunneier/utbygger som må vurdere om det er aktuelt å rive bygg som en del av å utvikle sin eiendom. Hvis det er aktuelt, må det søkes. Så må man bygge opp igjen etter føringene i områdeplanen.

Havnas status som fiskerihavn: I sin uttalelse er Kystverket klar på at havna har status som fiskerihavn og dermed kun kan brukes til formål som er i tråd med dette. Kommunen er fullstendig klar over havnas status som fiskerihavn. Det må startes en prosess mellom kommunen og Kystverket for å avklare/avhende denne. Dette er grunnleggende viktig for å kunne realisere de visjonene kommunen har for utvikling av havneområdet. I så måte fremstår uttalelsen fra Kystverket som meget konserverende.

Før dette er avklart, er det ikke aktuelt med noe boligbygging ut i havnebassenget. Kystverket vil ikke godkjenne det. Det er kommunen innforstått med. Rådmannen mener likevel det er riktig at B4 beholdes i planen fordi dette er en plan for fremtidig utbygging. Den gjenspeiler ikke bare dagens situasjon. Det at kystbyen søker vannet på denne måten er et av hovedgrepene i planen.

Planforslaget gjenspeiler kommunens holdning om at havna på Brekstad bør avvikles som fiskerihavn. Men det ønskes fremdeles å opprettholde havnefunksjon. Det er tross alt en kystby som planlegges.

Det skal være trygt å bo i B4. Derfor må det gjennom detaljplan gjennomføres en ROS-analyse som vurderer forholdet mellom kai og boligområde. Ut fra dette må det foreslås tiltak for å redusere/fjerne risikoen ved utbygging av B4.

Konsekvenser for områdeplan av å ta innsigelser/merknader til følge

Etter rådmannens vurdering bidrar de fleste endringene til en bedre plan. Planen er en god ramme for videre detaljplanlegging.

Oppsummert

Rådmannen vil anbefale at områdeplan for Brekstad med endringer vedtas.

Rådmannen anbefaler videre mekling med Fylkesmannen vedr. innsigelse fra Fylkesmannen som miljøvernmyndighet til N1 og N2.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 godkjenner kommunestyret forslag til områdeplan for Brekstad som vist på kart datert 25.09.2014, sist oppdatert 03.12.2014, med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, datert 03.12.2014 med følgende tillegg:

1. Kommunestyret opprettholder planutvalgets forslag om næringsområde N1 og N2 i Brekstadbukta. Det betyr at kommunestyret ikke tar Fylkesmannens innsigelse til følge.

N1 og N2 unntas fra rettsvirkning inntil det foreligger en avgjørelse i saken.

2. Kommunestyret ber om at det gjennomføres mekling med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag så snart som mulig vedrørende innsigelse fra Fylkesmannen som miljøvernmyndighet til N1 og N2.
3. Kart, planbeskrivelse og bestemmelser endres i samsvar med kommunestyrets vedtak.